conclues sur le marché résidentiel par l'intermédiaire de la chambre immobilière de l'Est de Terre-Neuve baisseront de 7,9 % pour se chiffrer à 2 900 en 2006. La forte hausse des inscriptions courantes au cours des 12 derniers mois a élargi le choix offert, ce qui a attiré sur le marché de l'existant des acheteurs potentiellement intéressés par un logement neuf au départ. Ce déplacement de la demande est l'un des principaux facteurs à la source du haut volume des ventes S.I.A.® en 2005. En raison de cette intense activitée, les ventes S.I.A.® devraient régresser de seulement 1,7 % cette année et s'élever à 3 150 unités.

LE MARCHÉ EST ÉQUILIBRÉ, CE QUI LIMITE LA HAUSSE DES PRIX

Comme prévu, après avoir été favorable aux vendeurs pendant trois ans, le marché local de la revente est devenu équilibré au milieu de 2005. Les pressions sur la demande se sont quelque peu estompées, mais le principal facteur à l'origine du retour à l'équilibre est l'accroissement soutenu de l'offre. Puisque le marché devrait rester équilibré tout au long de 2006, les prix augmenteront plus lentement. Les acheteurs de logements d'un cran supérieur seront actifs; ils alimenteront la demande de maisons à deux étages, ce qui fera monter les prix de 4 % l'an prochain - un taux légèrement inférieur à celui prévu en 2005 (6 %). Le coût de plus en plus élevé des habitations entraînera probablement une régression de la demande provenant des accédants à la propriété. L'augmentation des coûts de chauffage et le fait qu'un grand nombre d'acheteurs potentiels de ce groupe ne disposent pas de l'avoir propre nécessaire pour faire une mise de fonds auront pour effet de comprimer encore plus la demande provenant de ce groupe. Le groupe des accédants à la propriété limitera aussi la croissance du prix des maisons de plain-pied, qui se situera entre 2 et 3 % en 2006; c'est environ la moitié moins que la hausse enregistrée en 2005.

Le marché est équilibré, ce qui limitera la hausse des prix l'an prochain

Maisons de plain-pied

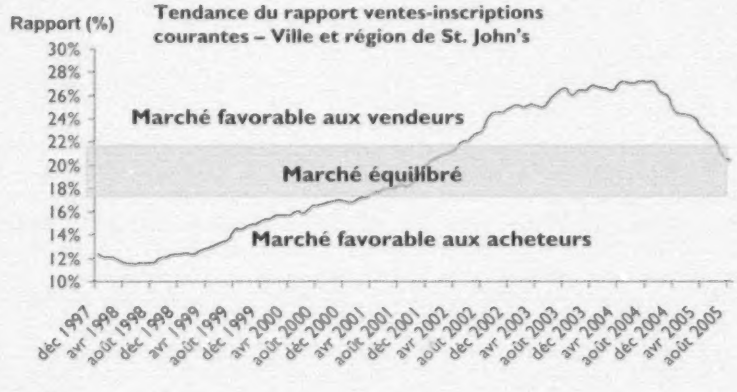
	Juillet 2002	Juillet 2004	Juillet 2005	Juillet 2006(p)
St. John's Est	154 000 $	161 000 $	170 000 $	174 000 $
St. John's Ouest	146 000 $	155 000 $	165 000 $	168 000 $
Mount Pearl	143 000 $	152 000 $	162 000 $	165 000 $

Maisons à deux étages

	Juillet 2003	Juillet 2004	Juillet 2005	Juillet 2006(p)
St. John's Est	200 000 $	220 000 $	243 000 $	252 000 $
St. John's Ouest	196 000 $	212 000 $	235 000 $	244 000 $
Mount Pearl	197 000 $	220 000 $	236 000 $	245 000 $

Source : Enquête nationale sur les prix repères des maisons, SCHL.

Le marché local de la revente redevient équilibré



Sources : chambre immobilière de l'Est de Terre-Neuve, SCHL.

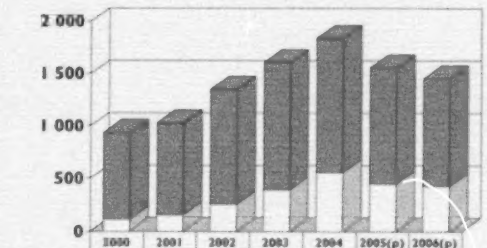
Marché du neuf

LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE RALENTIT

Même si les mises en chantier resteront vigoureuses dans une perspective historique, un certain nombre de facteurs feront baisser le niveau d'activité en 2005 et en 2006. La conjoncture économique demeurera favorable, mais pas autant qu'au cours des dernières années. Un repli prévu de la demande globale de propriétés contribuera aussi à restreindre la construction résidentielle. La progression soutenue - quoique plus lente - des prix ainsi que la hausse des coûts de construction et des taux hypothécaires vont à nouveau faire monter les frais de possession mensuels, ce qui aura pour conséquence d'exclure certains acheteurs potentiels. La concurrence plus vive découlant du gonflement de l'offre de logements existants bon marché va également nuire aux mises en chantier d'habitations durant l'horizon prévisionnel. Par conséquent, le nombre total de mises en chantier d'habitations descendra à 1 550 unités cette année, puis, selon les estimations, à 1 450 en 2006. Les mises en chantier seront moins nombreuses dans l'ensemble, mais la catégorie des maisons individuelles sera plus durement

La construction résidentielle ralentit

Mises en chantier d'habitations – RMR de St. John's



	2000	2001	2002	2003	2004	2005(p)	2006(p)
■ Log. indiv.	825	875	1 093	1213	1 275	1 100	1 025
□ Log. coll.	118	154	257	391	559	450	425

Source : SCHL, prévisions pour 2005 et 2006.

touchée que les autres. En effet, comme la concurrence sera plus vive - et l'offre, plus élevée - sur le marché de la revente, la demande débordera moins sur le marché du neuf. Tout compte fait, les mises en chantier de maisons individuelles vont fléchir de 13,7 % cette année et seront au nombre de 1 100. Elles se replieront de 6,8 % l'an prochain pour se chiffrer à 1 025.

LES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS COLLECTIFS FLÉCHIRONT AUSSI EN 2006

Après avoir atteint en 2004 un sommet inégalé en 10 ans, le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait diminuer en 2005 et en 2006. Cette année, la baisse tiendra surtout au nombre réduit de jumelés commencés, ce qui n'est pas surprenant puisqu'en 2004, le nombre de jumelés mis en chantier a été quatre fois plus élevé qu'en 2003. Il semblerait que les ménages tendent à être plus âgés et plus petits qu'avant, ce qui laisse entendre que les mises en chantier de copropriétés vont augmenter progressivement au cours des prochaines années. Par ailleurs, comme les charges de remboursement hypothécaire seront en hausse, la demande de maisons avec appartement au sous-sol va se maintenir. Le nombre total de logements collectifs commencés descendra à 450 en 2005, puis à 425 en 2006.

LE COÛT CROISSANT DES LOGEMENTS NEUFS PROVOQUE UN DÉPLACEMENT DE LA DEMANDE VERS LE MARCHÉ DE LA REVENTE

Depuis le début de 2005, la croissance du prix moyen des logements neufs dépasse celle des prix S.I.A.® dans la région de St. John's. Le prix moyen des maisons individuelles et jumelées récemment achevées et écoulées a augmenté de 10,5 %; il est passé de 170 588 $, en 2004, à 188 459 $, en 2005. Pendant ce temps, le prix de vente moyen des logements existants s'est accru de 7,2 % et s'est établi à 141 227 $. Dans la région de St. John's, l'écart moyen entre le prix des maisons individuelles et jumelées neuves et celui des maisons individuelles et jumelées existantes était d'un peu moins de 39 000 $ pour la période de janvier à août 2004; or cet écart a grimpé à plus de 47 000 $ pour la période de janvier à août 2005. L'élargissement de cet écart de prix a probablement provoqué un déplacement de la demande du marché du neuf vers le marché de la revente, car certains acheteurs ont préféré acquérir une habitation existante offerte à prix plus bas. Il s'agit là d'un autre facteur qui explique le retard du cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles cette année. Il semblerait que l'écart entre le prix de vente des habitations neuves et celui des habitations existantes pourrait encore s'élargir à court terme. Les prix S.I.A.® devraient croître moins vite, en raison d'un recul de la demande et du niveau élevé des inscriptions sur le marché de la revente. Le prix des logements neufs montera sous l'effet d'une augmentation du prix des terrains et des coûts de main-d'œuvre dans le secteur de la construction. De surcroît, le prix des habitations neuves risque de progresser encore plus au cours des prochains mois, car le prix des produits du bois (produits de base) grimpe en réponse aux importants efforts de reconstruction qui doivent être déployés le long de la côte du golfe du Mexique. Ces facteurs stimuleront la demande de produits de charpente et feront probablement croître le prix des logements neufs encore plus rapidement.

Augmentation de l'écart entre le prix des logements neufs et le prix des logements existants dans la région de St. John's

Sources : Association canadienne de l'immeuble, SCHL.

PROGRESSION MODÉRÉE DES TAUX HYPOTHÉCAIRES EN 2006

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires. Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément, avec la remontée des taux d'intérêt l'an prochain. Toutefois, une inflation timide, la fermeté de notre dollar face à la devise américaine et le ralentissement de notre croissance économique limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses prévues. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,75 %, entre 5,25 et 6,25 %, et entre 5,50 et 6,50 % en 2005 et 2006.

Région métropolitaine de St. John's
Automne 2005

MARCHÉ DE LA REVENTE	2004	2005(p)	Var. en %	2006(p)	Var. en %
Moyenne mensuelle des inscriptions courantes au S.I.A.	1 064	1 385	30,2%	1 400	1,1%
Ventes S.I.A.	3 203	3 150	-1,7%	2 900	-7,9%
Prix repère des maisons (m. de plain-pied de 3 ch., juillet)					
Est	159 000 $	166 500 $	4,7%	170 000 $	2,1%
Ouest	151 000 $	158 000 $	4,6%	161 000 $	1,9%
Mount Pearl	148 000 $	153 000 $	3,4%	156 000 $	2,0%
MARCHÉ DU NEUF					
Taux d'écoulement (moyenne mensuelle)					
Maisons individuelles et jumelées	111	90	-18,9%	85	-5,6%
Mises en chantier	1 834	1 550	-15,5%	1 450	-6,5%
Maisons individuelles	1 275	1 100	-13,7%	1 025	-6,8%
Logements collectifs	559	450	-19,5%	425	-5,6%
Logements pour prop.-occupant	391	450	15,1%	395	-12,2%
Logements locatifs	0	0	0,0%	30	S.O.
Prix moyen des m. neuves écoulées (indiv. et jum.)	179 165 $	194 000 $	8,3%	200 000 $	3,1%
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (octobre)	3,1%	5,0%		5,5%	
Loyer moyen (var. annuelle en %), 2 chambres	1,8%	4,0%		2,0%	
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire (3 ans)	5,65%	5,64%		6,00%	
Taux hypothécaire (5 ans)	6,23%	6,05%		6,38%	
Croissance de l'emploi	-600	1 250		750	
Migration nette	1 200	1 000		800	

Perspectives du marché de l'habitation (No de commande : 7360FE) est publié deux fois l'an, en mai et en octobre, pour le marché de la région métropolitaine de St. John's. L'abonnement annuel à **Perspectives du marché de l'habitation** coûte 40 $, taxes en sus.

Pour en savoir davantage ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Michele Merrick, Centre d'affaires de l'Atlantique, au 902-426-4708.
This report is also available in English. Contact Michele Merrick, at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.